

Mieter Spiegel



Zeitung und Mitteilungsorgan des Vereins MIETER HELFEN MIETERN München



Der neue Mietspiegel für München 2019

Am 14. März 2019 wurde der Mietspiegel für München 2019 vom Sozialausschuss des Stadtrats der Landeshauptstadt München beschlossen und veröffentlicht ...

Seite 3 bis 4

München wächst. Aber wie?

Alle sind sich einig: München wird in den nächsten Jahren weiter wachsen. Die Vorstellungen darüber, wie das Wachstum zu meistern ist, gehen auseinander ...

Seite 5 bis 6

MHM-Intern

Auf den letzten Seiten finden Sie Informationen zum Ausweis 2019, die Einladung zur Mitgliederversammlung 2019, Hinweis auf geänderte Öffnungszeiten und mehr ...

Seite 6 bis 7

Infos auf Abruf (Bestellcoupon)

Entsprechendes ausfüllen/ankreuzen und diese Seite senden an MIETER HELFEN MIETERN, Weißenburger Str. 25, 81667 München, Fax: (089) 44 48 82 10 (Tipp: Alle Infos auch unter www.mhmmuenchen.de)

Absender:

Rechtsschutzversicherung

Mitglieder, die bisher nicht versichert sind, können für nur EUR 25,- jährlich preiswerten **Schutz vor den Kosten einer mietrechtlichen Gerichtsstreitigkeit mit dem Vermieter** erhalten. Versichert sind alle Streitfälle, die **nach Ablauf der 3-monatigen Wartezeit** ab Eingangsdatum Ihres Versicherungsantrags entstehen. (Bitte beachten Sie die Versicherungsbedingungen oder fragen Sie auf der Geschäftsstelle nach.) Für Sie fällt bei der Einstandspflicht der Versicherung lediglich ein Eigenanteil von 10 Prozent, mindestens aber EUR 75,- pro Versicherungsfall an.

Bitte senden Sie mir den Antrag und die „Informationen zur Prozesskostenversicherung“ zu.

Kautionszinsberechnung

Wir haben ein spezielles Berechnungsprogramm, das Ihnen einen Anhaltspunkt dafür geben kann, wie hoch die Zinsen sein werden, die Ihnen der Vermieter bei der Rückzahlung der Kaution mitausbezahlen muss. Die Berechnung ist sowohl für in Euro als auch für in DM gezahlte Mietkautionen möglich – und für Mitglieder kostenlos. (Wir können allerdings die Kautionszinsen erst ab dem 1. 1. 1970 berechnen.) Für die Berechnung benötigen wir die nachfolgenden Angaben:

Bitte senden Sie mir eine Kautionszinsberechnung zu.

Am habe ich DM/EUR bezahlt. Rückzahlungsdatum ist

Hilfe bei der Wohnungsabnahme

Aus verschiedenen Gründen kann die Hinzuziehung eines Zeugen bei der Übergabe der Wohnung sinnvoll sein. Die von uns empfohlenen Wohnungsabnehmer sind unabhängige, sachkundige Personen, die beim vereinbarten Termin den Zustand der Wohnung feststellen und protokollieren. Das Original des Protokolls erhalten Sie als Auftraggeber. Der Wohnungsabnehmer verlangt z. Zt. für seine Tätigkeit EUR 50,- sowie eine Fahrtkostenpauschale von EUR 10,- im Stadtgebiet München. Außerhalb Münchens muss eine höhere Fahrtkostenpauschale bezahlt werden (ab EUR 15,- und nach Absprache). Für Häuser, Reihenhäuser und große Wohnungen werden EUR 80,- verlangt. Rufen Sie bei unserer Geschäftsstelle an (Tel. 44 48 82 - 0) und lassen Sie sich das **spezielle Info-Blatt** zusenden bzw. lassen Sie sich vorab beraten, ob eine Beauftragung in Ihrem Fall sinnvoll ist.

Bitte schicken Sie an obige Adresse das Informationsblatt „Hilfe bei der Wohnungsabnahme“.

Wohnflächenberechnung

Ergibt die Beratung, dass eine genaue Berechnung der Wohnfläche notwendig ist, können wir Ihnen die Hilfe eines Fachmannes vermitteln. Beim vereinbarten Termin werden die Räume Ihrer Wohnung exakt vermessen gemäß der Wohnflächenverordnung (WoFIV). Diese Berechnung wird Ihnen per Post zugestellt.

Die Kosten betragen – je nach Wohnungsgröße – zurzeit zwischen EUR 60,- und EUR 100,- zuzüglich Fahrtkostenpauschale von EUR 10,- im Stadtgebiet München bzw. ab EUR 15,- und nach Absprache, wenn die Wohnung außerhalb Münchens liegt.

Rufen Sie in unserer Geschäftsstelle an (Tel. 44 48 82 – 0) und lassen Sie sich das **spezielle Info-Blatt** zusenden. Oder fordern Sie es schriftlich mit diesem Bestellcoupon an.

Bitte schicken Sie an obige Adresse das Informationsblatt „Wohnflächenberechnung“.

Unsere Merkblätter

Wollen Sie Merkblätter zugesandt haben (entsprechend ankreuzen), so legen Sie bitte für unsere Versandkosten Briefmarken in folgenden Werten bei:

Für 1 Merkblatt EUR 0,85

Für 2–3 Merkblätter EUR 1,45

Ab 4 Merkblätter EUR 2,60

- Zeitmietverträge
- Vorzeitige Beendigung und Sonderkündigungsrechte
- Wohnungsmängel und Mietminderung
- Kaution
- Wohnungsbesichtigung
- Betriebskosten
- Umlagefähige Betriebskosten
- Modernisierung – ja, aber!

- Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen
- Eigentümerwechsel
- Wohnflächenberechnung
- Tierhaltung
- Auszugsprobleme
- Kündigung unbefristeter Mietverhältnisse
- Schimmel/Feuchtigkeitsschäden
- Übergabeprotokoll

Der neue Mietspiegel für München 2019

Am 14. März 2019 wurde der Mietspiegel für München 2019 vom Sozialausschuss des Stadtrats der Landeshauptstadt München beschlossen und veröffentlicht. Am 20. März 2019 wurde der neue Mietspiegel von der Vollversammlung des Stadtrats anerkannt und gilt seitdem als qualifizierter Mietspiegel i.S.d. § 558 d BGB.

Der Mietspiegel für München 2019 ist eine Information und Übersicht zu den Mietpreisen in der bayerischen Landeshauptstadt. Im Vergleich zum Mietspiegel 2017 sind die Preise erneut deutlich angestiegen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete liegt nunmehr bei 11,69 €/m² und damit um 4,1 % höher als im Mietspiegel 2017 (11,23 €/m²) und um 8,95 % höher als im Mietspiegel 2015 (10,73 €/m²). In einzelnen Teilsegmenten sind – verglichen mit dem Mietspiegel 2017 – sogar Erhöhungen der Grundmiete um 10 % zu verzeichnen. Im Bereich der Wohnlageneinordnung und der hierfür anzusetzenden Zuschläge sind ebenfalls überproportionale Steigerungen festzustellen, insbesondere in den zentralen Lagen weist der Mietspiegel für München 2019 damit deutlich höhere Mieten aus.

All dies bestätigt wieder einmal Münchens zweifelhafte Spitzenposition als teuerster Wohnungsmarkt Deutschlands. Gerade in den besonders begehrten, zentralen Lagen werden Wohnungen für Normalbürger*innen unbezahlbar.

Weitere wichtige Neuerungen sind zum Teil deutlich höhere Zu- und Abschläge für bestimmte Ausstattungsmerkmale. Abweichend von den letzten Mietspiegeln finden auch neue Merkmale, z.B. das Vorhandensein eines Balkons bzw. einer Terrasse sowie das Vorhandensein einfachverglaster Fenster Berücksichtigung. Auch dies wird im Einzelfall zu deutlich über dem durchschnittlichen Anstieg liegenden Berechnungen führen. Der Mietspiegel für München ist ein sog. qualifizierter Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wurde. Der Mietspiegel für München 2019 ist eine Neuerstellung mit dem Stichmonat Januar 2018 zur Datenerhebung. Für qualifizierte Mietspiegel ist gesetzlich vorgeschrieben, dass diese im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen und alle vier Jahre neu zu erstellen sind. Demnach

hätte eine Fortschreibung des Mietspiegels 2017 erfolgen können. Der Münchener Stadtrat hat jedoch beschlossen, dass der Mietspiegel wegen des besonderen Münchner Wohnungsmarkts alle zwei Jahre neu erstellt wird. Bei einer Fortschreibung mit dem Verbraucherpreisindex wäre die Steigerung niedriger ausgefallen. Allerdings dürfen nur die Mietpreise in die Stichprobe einfließen und die (hohen) Mietspiegelwerte „erzeugen“, die innerhalb der letzten vier Jahre vor der Datenerhebung bei Wieder- oder Neuvermietung oder durch Mieterhöhung im bestehenden Mietverhältnis neu vereinbart wurden. Wohnungen, bei denen sich in den letzten Jahren die Grundmiete nicht änderte, die also preisdämpfend wirken würden, finden leider keinen Eingang in den Mietspiegel. Der Mietspiegel bildet also nur ab, was in den letzten vier Jahren vor Datenerhebung auf dem Markt passiert ist.

Ein repräsentativer Überblick über den gesamten Mietmarkt ist er nicht. Mieter helfen Mietern fordert dementsprechend seit vielen Jahren, dass alle Mieten in Mietspiegeln berücksichtigt werden müssen, um eine zutreffende Abbildung der ortsüblichen Vergleichsmiete zu erhalten.

Genau in diese Richtung geht auch die von Oberbürgermeister Dieter Reiter in einer Pressemitteilung Ende Februar geäußerte Kritik an den bundesrechtlichen Vorgaben für die Erstellung von Mietspiegeln. Nach seiner Auffassung liegen die tatsächlichen Mieten in München unter den im Mietspiegel veröffentlichten Zahlen, dementsprechend möchte OB Reiter eine Erhebung der „echten“ Münchner Durchschnittsmieten in Angriff nehmen, um diese Argumentation mit Zahlen zu belegen.

Interessenvertreter der Vermieter tragen vor, die Steigerung der Mieten in München sei in den letzten vier Jahren höher als die ausgewiesenen Beiträge gewesen und stellen die Wirksamkeit des Mietspiegels in Frage. Derzeit läuft hinsichtlich der Mietspiegel 2015 und 2017 noch ein diesbezügliches Verfahren vor dem Verwaltungsgericht. Dringen die Vermietervertreter mit ihrem Begehren durch, könnten die Mietspiegel für unwirksam erklärt werden.

Die Qualifizierung hat zur Folge, dass grundsätzlich jeder Mieterhöhung für welche der Mietspiegel anwendbar ist

eine Berechnung nach dem Mietspiegel beigelegt werden muss, auch wenn sich der Vermieter für sein Mieterhöhungsverlangen eines anderen Begründungsmittels (Vergleichswohnungen oder Gutachten) bedient.

Der Mietspiegel gilt für fast alle frei finanzierten Wohnungen im Stadtgebiet München, die eine Wohnfläche zwischen 20 und 160 m² aufweisen. Er gilt nicht für preisgebundene Wohnungen (z.B. Sozialwohnungen), gewerblich genutzte Räume, Obdachlosenunterkünfte, Studenten- und Jugendwohnheime.

Ferner ist er für eine Reihe von Wohnungen bzw. Wohnräume nicht unmittelbar anwendbar; so zum Beispiel für Häuser, Einzelzimmer, Penthousewohnungen, möblierten Wohnraum, private Untermietverhältnisse, Wohnungen mit gemeinschaftlicher Nutzung von Küche, Toilette und Bad durch andere Mietparteien, Wohnungen ohne Küche, Badezimmer oder Toilette, Wohnungen ohne vom Vermieter ausgestattetes Badezimmer, Wohnungen ohne vom Vermieter gestellte Heizung sowie Wohnungen ohne vom Vermieter gestellte Warmwasserversorgung. In diesen Fällen kann der Mietspiegel als Begründungsmittel für Mieterhöhungen nicht herangezogen werden. Trotzdem kann der Mietspiegel in diesen Fällen aber als Orientierungshilfe dienen.

Die Veröffentlichung eines neuen Mietspiegels weckt immer Begehrlichkeiten auf Vermieterseite. Viele Vermieter werden überprüfen, ob sie nun Erhöhungsspielräume haben und diese dann ausnutzen wollen. Bei der Neuerstellung eines Mietspiegels kommt hinzu, dass manche Zu- und Abschlagsmerkmale wegfallen und andere neu eingeführt werden.

Ganz allgemein gilt für freifinanzierte Wohnungen, dass die Miete mit der Begründung erhöht werden kann, dass diese an die **ortsübliche Vergleichsmiete** angepasst werden soll. Dahinter verbirgt sich das ortsübliche Entgelt, das in der Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart worden ist. Der Vermieter kann aber die Erhöhung nicht einseitig festsetzen, sondern braucht für die Erhöhung der Miete Ihre Zustimmung. Diese Zustimmung müssen Sie, soweit das Erhöhungsverlangen gerechtfertigt ist, spätestens bis zum

Ablauf des zweiten Monats, der auf den Zugang der Mieterhöhung folgt, erteilen. Eventuell gesetzte kurze Fristen sind für Sie unbeachtlich. Hieraus wird ersichtlich, dass Sie genügend Zeit haben, die Mieterhöhung überprüfen zu lassen.

Ausgeschlossen ist eine Erhöhung, wenn Sie eine Vereinbarung getroffen haben, dass die Miete für einen bestimmten Zeitraum festgeschrieben ist oder wenn Sie eine Staffel- oder Indexmiete vereinbart haben und diese Vereinbarung noch nicht ausgelaufen ist.

Ansonsten ist eine Mieterhöhung nur zulässig, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, 15 Monate unverändert ist. Zudem darf das Erhöhungsverlangen frühestens 12 Monate nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht

werden. Außerdem muss die bisher bezahlte Miete unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen und die **Kappungsgrenze** beachtet werden. Grundsätzlich gilt bundesweit eine Kappungsgrenze von 20 % innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren. In München und vielen Gemeinden in der Umgebung Münchens wurde die Kappungsgrenze jedoch auf **15 % abgesenkt** (Mieterschutzverordnung). Entscheidend bei der Berechnung der Kappungsgrenze ist die Miete, die genau drei Jahre vor dem Tag bezahlt wurde, zu welchem die neue Miete verlangt wird. Die jetzt geforderte Miete darf nicht mehr als 15 % (bzw. 20 %) höher sein als zu diesem Zeitpunkt. Eine Mieterhöhung ist (unter der Bedingung, dass die sonstigen Voraussetzungen erfüllt sind) nur bis zur Kappungsgrenze wirksam.

Weiterhin ist zu beachten, dass das Mieterhöhungsverlangen in Textform erfolgen muss. Hierzu reicht z.B. auch eine Kopie, eine E-Mail oder ein Fax.

Der Vermieter muss die Mieterhöhung zudem begründen. In Betracht kommende **Begründungsmittel** sind der einfache oder qualifizierte Mietspiegel, die Mieterdatenbank, mindestens drei Vergleichswohnungen oder ein beigefügtes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen.

Wird das Erhöhungsverlangen mit dem **Mietspiegel** begründet, muss aus dem Verlangen hervorgehen, wie der Vermieter die Wohnung in den Mietspiegel eingruppiert hat.

Keine Angst! Der Vermieter kann Ihnen aufgrund einer nicht erteilten Zustimmung zur Mieterhöhung nicht kündigen. Vielmehr muss er innerhalb von drei Monaten nach Ablauf der Überlegungsfrist Klage auf Erteilung der Zustimmung erheben. Nach Ablauf dieser Klagefrist ist eine Klage unzulässig, der Vermieter muss dann ein neues Erhöhungsverlangen stellen.

Jedoch sollten Sie die Zustimmung zur Mieterhöhung **nicht ohne berechtigten Grund verweigern**. Ist die Mieterhöhung insgesamt gerechtfertigt, hat der Vermieter einen gesetzlichen Anspruch auf Zustimmung gegen Sie und ein verlorener Prozess kann teuer werden! Manchmal kann es auch sinnvoll sein, eine Teilzustimmung zu erklären. Im Gegensatz zum Vermieter haben Sie jedoch die Möglichkeit, ein **Sonderkündigungsrecht** geltend zu machen. Bis zum Ablauf des zweiten Monats, der dem Zugang des Erhöhungsverlangens folgt, sind Sie berechtigt, das Mietverhältnis zum Ablauf des übernächsten Monats (und nur zu diesem Termin!) zu kündigen. Machen Sie von diesem Recht Gebrauch, tritt die jeweilige Mieterhöhung bis zum Beendigungszeitpunkt nicht mehr ein.

Bei einer Mieterhöhung sollten Sie immer die Mieterberatung aufsuchen, in der das Mieterhöhungsverlangen insgesamt überprüft wird.

Den neuen Mietspiegel erhalten Sie ab sofort **kostenlos** in unserer Geschäftsstelle in der Weißenburger Str. 25 oder in unseren Stadtteilberatungsstellen.

Den Mietspiegel mit seinen Tabellen und Berechnungen finden Sie auch im Internet unter:

www.mietspiegel-muenchen.de

Landeshauptstadt
München
Sozialreferat

Mietspiegel für München 2019

Informationen zur
ortsüblichen Miete

Wir sind München
für ein soziales Miteinander

2019

Stand: 01/2018

München wächst. Aber wie?

Alle sind sich einig: München wird in den nächsten Jahren weiter wachsen. Die Vorstellungen darüber, wie das Wachstum zu meistern ist, gehen auseinander. Sehr heftig zeigt sich die Kontroverse rund um die weitere Entwicklung der Flächen im Münchner Norden, die noch für eine Bebauung in nennenswertem Umfang zur Verfügung stehen.

Grob gesagt lassen sich die Antworten auf die Herausforderung der rasant wachsenden Stadt in drei Gruppen aufteilen. Gar kein weiteres Wachstum, so die Forderung derer, die die Stadt an die Grenzen ihrer Funktionsfähigkeit gekommen sehen. Den Status quo bewahren und gestalten, so lautet die Devise. Was diese Gruppe übersieht: Das Wachstum der Metropolregion München – es geht ja nicht lediglich um die Stadt selbst, sondern auch um die umliegenden Landkreise – ist unaufhaltsam. Vor allem in München, dem Kern der Metropolregion, sind Arbeitsplätze zu finden, hier sind Bildungseinrichtungen und ein breites kulturelles Angebot, hier ist in positivem Sinn das zu finden, was eine Großstadt ausmacht. Die Zeit der Stadtmauern mit Zugangskontrolle über Stadttore ist Vergangenheit. Zum Glück, denn mit welchem Recht ließen sich denn Menschen daran hindern, dem Zug in die Stadt zu folgen? Zu überlegen wäre allenfalls, ob und inwieweit es noch „Stadtmarketing“ für München braucht, wo der Zuzug in die Stadt doch längst eine eigene Dynamik entwickelt hat.

Ist, wie im Fall Münchens und der umgebenden Region, das Wachstum an sich kaum aufzuhalten, gilt es, besonderes Augenmerk darauf zu richten, wie und nach welchen Regeln der Wachstumsprozess verläuft. Besser noch, wie darauf Einfluss zu nehmen ist.

In den bereits bebauten Quartieren erleben wir derzeit vielfältige Formen der Nachverdichtung. Baulücken werden gefüllt, Häuser werden aufgestockt, Dachgeschosse zu Wohnungen ausgebaut, in Innenhöfe werden „Stadthäuser“ gestellt. Übrigens: Viele dieser Innenhöfe sind vor 20, 30 Jahren von „störendem“ Gewerbe befreit und entkernt worden, um das Wohnumfeld zu verbessern.

Bei den Nachverdichtungen kommt in den allermeisten Fällen ein vereinfachtes Bebauungsplanverfahren (§ 34 BauGB) zur Anwendung. In der Summe entfaltet der Zuwachs durch die im vereinfachten Verfahren genehmigten Bauten eine spürbare Wirkung. Mehr Menschen, mehr Verkehr, überfüllte Bahnen und Busse, mehr

Bedarf an sozialen Einrichtungen – die städtische Infrastruktur wächst nicht in gleichem Maße mit, weil sie nicht mitgeplant wird. Kritische Stimmen sprechen von unregelmäßigem Wachstum, in deren Folge die Lebensqualität sinkt.

Adressaten der auf diesem Wege neu geschaffenen Wohnungen sind reiche Haushalte. „Das Preissegment der Neubauten ... ist beachtlich und für die meisten wohl unbezahlbar. Die wenigen Neubauwohnungen, die aufgrund der kaum möglichen Nachverdichtungsmöglichkeiten (sic!) überhaupt realisierbar sind, werden fast ausschließlich im Hochpreissegment gebaut.“ So bringt eine Münchner Immobilienfirma den Trend in ihrem Kundenblatt treffend auf den Punkt.¹ Selbst in Gebieten mit Erhaltungssatzung ist dieses Geschäftsmodell gängige Praxis. Auftrag an die Politik: Bitte die rechtlichen Rahmenbedingungen korrigieren, denn mittel- bis langfristig hebt die derzeit erlaubte Praxis den eigentlich beabsichtigten Milieuschutz aus. Darüber darf die Politik die Praxis des vereinfachten Bebauungsplanverfahrens wegen der nachteiligen Folgen für die gesamte Stadtgesellschaft generell nicht weiter laufen lassen.

In Vergangenheit haben zahlreiche Münchner Firmen ihre innerstädtischen Standorte aufgegeben. Damit sind größere, in Privatbesitz befindliche Flächen für eine Umnutzung frei geworden. Die „Paulaner“-Brauerei produziert bereits seit einigen Jahren im Stadtteil Langwied. Auf den mittlerweile abgeräumten Teilflächen in der unteren und oberen Au sind Bauarbeiten in Gang. Etwa 1.500 Wohnungen werden dort entstehen. Bauvorhaben dieses Ausmaßes unterliegen der Stadtplanung, hier kommt die „Sozialgerechte Bodennutzung“ (SoBoN) zur Anwendung. Vereinfacht gesagt bedeutet dies, dass der Bauherr als Kompensation für den Planungsgewinn (Gewerbegebiet zu Wohnbaufläche) bestimmte Auflagen zu erfüllen hat: Anteilig muss auch geförderter und damit preisgebundener Wohnraum errichtet werden, zusätzlich ist ein Finanzierungsbeitrag für Allgemeinbedarf zu leisten. So trägt die Allgemeinheit die Kosten für Kinderta-

gestätten oder Grünanlagen nicht allein. Nun ist es nicht so, dass der Bau und die Vermietung von gefördertem Wohnraum ein Verlustgeschäft sind. Mit ihnen lässt sich lediglich kein maximaler Gewinn erzielen. Dies ist mit dem verbleibenden „Löwenanteil“ der Wohnungen zu machen. Ein Beispiel: Am „Alten Eiswerk“ ist eine 3-Zimmer-Eigentumswohnung im 5. Obergeschoss zu 16.500,- €/m² zu haben. Anderes Beispiel: „Der Berg ruft“, wirbt die Bayerische Hausbau für „Wohnen am Nockherberg Mitte“. Hier ist eine 2-Zimmer-Eigentumswohnung für 13.042,- €/m² zu erwerben. Als Ergebnis bleibt festzuhalten: Das Instrument der SoBoN ist trotz der finanziellen In-die-Pflicht-Nahme des Bauherren nicht geeignet, eine sozial ausgewogene Stadtentwicklung zu gewährleisten.

Das Baugesetzbuch hält für umfassende Neubaumaßnahmen das rechtliche Instrument der „Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme“ (SEM) bereit. Damit lassen sich neue Stadtteile einheitlich vorbereiten und zügig durchführen, wenn es „das Wohl der Allgemeinheit ... erfordert, insbesondere zur Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten“². Wie funktioniert eine SEM? Die Stadt erwirbt die im Planungsumgriff der SEM liegenden Grundstücke zum „entwicklungsunbeeinflussten“ Wert. Nach der Neuordnung, Erschließung und Baurechtsschaffung reprivatisiert die Stadt die Grundstücke zum höheren Baulandwert. Aus dem damit erzielten Wertzuwachs kann die Stadt die notwendige öffentliche Infrastruktur finanzieren, vor allem auch die Anbindung an das städtische Verkehrsnetz mit U-Bahn oder Tram. Und ganz wesentlich: Mit dem erzielten Gewinn aus der Reprivatisierung kann die Stadt Grundstücke subventionieren und verbilligt an soziale Bauträger veräußern, damit diese preisgebundene und damit erschwingliche Wohnungen errichten. Sollte der Stadt nach all den notwendigen Investitionen immer noch Geld aus dem Grundstücksverkauf verbleiben, verteilt sie diese Überschüsse an die bisherigen Eigentümerinnen und Eigentümer.

Als ultima ratio sieht die im Baugesetzbuch verankerte SEM das Mittel

der Enteignung gegen angemessene Entschädigung vor. „Auch wenn eine Enteignung in keinem Fall angestrebt wird, so schafft nur ihre grundsätzlich offengehaltene Möglichkeit eine Gleichbehandlung aller Eigentümer*innen und eine Sicherung der für eine nachhaltige Entwicklung des neuen Stadtviertels erforderlichen arrondierten Fläche. Der Flughafenneubau im Erdinger Moos ist ein gutes Beispiel, wie sogar die Verlagerung eines ganzen Dorfes ohne eine einzige Enteignung gelang.“ Es mag paradox klingen: „An der ultima ratio Enteignung festzuhalten, um Enteignungen zu vermeiden“, erklärt das Bündnis Pro SEM. Allen Beteiligten ist die Verpflichtung auferlegt, mit dem Willen zur gütlichen Einigung zu verhandeln.

Lebenswerte Stadtquartiere und für alle bezahlbares Wohnen lassen sich nur mit der SEM realisieren, so die Überzeugung der Befürworter dieser Maßnahme. Doch das sehen nicht alle Menschen so im Münchner Norden. Es regt sich Widerstand. Viele der dort ansässigen Landwirte oder Hausbesitzer würden lieber den Status quo unangetastet lassen. Oder aber an der Entwicklung neuer Stadt-

quartiere deutlich mehr Einnahmen erzielen. Die im Baugesetzbuch vorgesehene SEM ist in den Augen ihrer Gegner ein Zwangsinstrument. Es fällt offenbar nicht schwer, dagegen Stimmung zu entfachen. „Stoppt SEM Wahnsinn“ ruft das Bündnis „Heimatboden München“ zur Gegenwehr auf. Ihr Ziel ist, den Stadtrat davon abzubringen, die Stadtentwicklung mit der SEM voranzubringen. Rückenwind verspürt „Heimatboden“, seit der Stadtrat im Sommer vergangenen Jahres das Projekt SEM Nord hat fallenlassen. Das gleiche Ziel möchte „Heimatboden“ nun auch für das größere Gebiet im Nordosten Münchens durchsetzen. Die CSU ist bereits eingeknickt und hat ihren Abschied von SEM-Nordost erklärt.

Das Thema dürfte im bereits jetzt anlaufenden Münchner Kommunalwahlkampf eine große Bedeutung erlangen. Die Entscheidung pro oder gegen SEM liegt beim Münchner Stadtrat. Derzeit haben SPD, Grüne und die LINKE ihre Unterstützung für SEM bekundet. Allerdings wäre es bereits jetzt wichtig, dass Stadtrat und Verwaltung auf die betroffenen Grundeigentümer im Münchner Nordosten zugehen und Klarheit über

die Rahmenbedingungen schaffen und kooperativ Lösungen bei der Entwicklung des neuen Stadtquartiers anbieten. Für dieses Vorgehen und für die SEM hat sich vor wenigen Wochen das überparteiliche Bündnis Pro SEM gegründet³. Der Verein Mieter helfen Mietern ist Gründungsmitglied der Initiative. Viele gegenwärtige mietrechtliche Auseinandersetzungen haben ihre Ursache darin, dass die Mietentwicklung steil nach oben zeigt. Es ist vorbeugender Mieterschutz, für Verhältnisse zu sorgen, die erschwingliche Mieten für alle Einkommensklassen sicherstellen.

Der Münchner Stadtgesellschaft stehen spannende Diskussionen und Entscheidungen ins Haus. Es lohnt sich einzumischen, dass nicht Gewinninteressen einiger weniger, sondern am Gemeinbedarf und Gemeinwohl der Allgemeinheit orientierte politische Entscheidungen das neue Stadtquartier gestalten. *Andreas Bohl*

¹ Münchner Immobilienreport
Bogenhausen Haidhausen,
Ausgabe 2019, S. 7

² Baugesetzbuch § 165 (3) 2

³ www.prosem-muenchen.de

Mieter helfen Mietern online

ein Besuch auf unserer Website lohnt sich immer

Unter www.mhmmuenchen.de finden Sie neben den allgemeinen Informationen zum Verein (Leistungen des Vereins, Beratungssystem, Beiträge und Satzung, Rechtsschutzversicherung etc.) alle Adressen, Termine und Telefonnummern sowie zahlreiche Informationen zu mietrechtlichen Themen und Fragen. Die jeweils aktuelle Ausgabe und im Archiv ältere Ausgaben der Vereinszeitung MieterSpiegel sind ebenso verfügbar wie Kurzinfos zu aktuellen Urteilen. Nutzen Sie vor allem auch das schnelle und leichte Ausdrucken unserer Merkblätter und mietrechtlichen Infoblätter.

Wir freuen uns über den regen Gebrauch von unserem Angebot und die Weiterempfehlung unserer Seiten an Freunde, Bekannte und Nachbarn.

Wir haben das Beratungsangebot erweitert und bieten nun für unsere Mitglieder auch **Rechtsberatung per E-Mail** an. Aber ausschließlich über ein **Online-Formular direkt von unserer Website**. Einfache mietrechtliche Angelegenheiten und Fragen für eine schnelle Auskunft können so an uns gesendet werden. Geeignet sind Anliegen, die ohne Kenntnis von Unterlagen und ohne persönliche Rücksprache beantwortet werden können.

Aber bitte beachten:

Schicken Sie uns **keine rechtlichen Anfragen oder Dokumente** ohne Absprache mit normaler E-Mail. Auch eine **Kündigung der Mitgliedschaft** kann von uns auf diesem Weg **nicht bearbeitet werden**, da die notwendige Unterschrift fehlt. Adress- und Bankänderungen oder die Bestellung von Infomaterial sind per E-Mail selbstverständlich immer möglich.

MieterSpiegel online

Wenn Sie die jeweils aktuelle Ausgabe unserer Mitgliederzeitung grundsätzlich übers Internet lesen wollen, teilen Sie uns dies bitte mit (telefonisch, per Fax oder E-Mail). Die Zustellung per Post wird dann eingestellt. (Sie können natürlich jederzeit wieder eine Zusendung per Post veranlassen).

Unter www.mhmmuenchen.de – dort unter „mehr Themen“ – Mitgliederzeitung – finden Sie in der Regel zum Quartalsbeginn das aktuelle Heft.

Nicht vergessen: Adressänderungen unbedingt gleich mitteilen!

Leider müssen wir immer wieder feststellen, dass wir häufig keine aktuelle Adresse von Mitgliedern haben. Bei Umzug wird oft vergessen dem Verein die neue Adresse mitzuteilen. Zwar wird mittels Nachsendeauftrag unsere Post an das Mitglied weitergeleitet. Häufig liegt aber keine Einwilligung zur Adressweitergabe vor. Auch Namensänderungen werden uns oft nicht mitgeteilt, sodass auch diese Post den Empfänger nicht erreicht, obwohl er noch unter derselben Adresse wohnt.

Daher unsere Bitte an alle Mitglieder, immer dafür zu sorgen, dass dem Verein die aktuelle Adresse bekannt ist. Das erleichtert nicht nur die Verwaltungsarbeit ungemein, sondern erspart auch die hohen Kosten der Adressrecherche. **Zudem ist es für die Meldung zur Rechtsschutzversicherung wichtig, dass die aktuelle Adresse zur Mitgliedschaft vorliegt!**

uv

✂ Bitte ausschneiden!

MITGLIEDSAUSWEIS **MHM** 
Mieter helfen Mietern
Münchner Mieterverein e.V.

Der Beitrag 2019 ist vollständig bezahlt!

Gültig bei ungekündigter Mitgliedschaft bis 31.03.2020

MIETER HELFEN MIETERN E.V.
Tel. (089) 44 48 82-0 · Rechtstel. (089) 44 48 82 22

MITGLIEDSAUSWEIS 2019

Mitgliedsnummer umseitig



**Bitte bringen Sie den Ausweis zu jeder
Beratung mit!**

Der Vorstand lädt hiermit satzungsgemäß die Mitglieder zur nächsten ordentlichen **MITGLIEDERVERSAMMLUNG** MIETER HELFEN MIETERN ein.

Sie findet statt am

**Dienstag, den 21. Mai 2019, um 18.00 Uhr
in der Weißenburger Str. 25, 81667 München**

Stimmberechtigt ist, wer dem Verein am Versammlungstag mindestens sechs Monate angehört. Bitte bringen Sie unbedingt Ihren Mitgliedsausweis 2019 mit, da die Versammlung nur Vereinsmitgliedern offen steht.

Für ein Vorstandsamt kann nur gewählt werden, wer dem Verein mindestens ein Jahr angehört.

Tagesordnung

- 1) Begrüßung
- 2) Rechenschaftsbericht über das Jahr 2018
- 3) Aussprache
- 4) Entlastung des Vorstands
- 5) Teilneuwahlen zum Vorstand
- 6) Wahl der Kassenprüfer/innen
- 7) Verschiedenes

Für den Vorstand: Reinhard Ellinghaus, Andreas Bohl, Dagmar Henschel

Bitte beachten!

Dienstag, **23. April 2019** ist die **Beratungsstelle Schwabing** geschlossen.

Mittwoch, **24. April 2019** ist die **Beratungsstelle Sendling** geschlossen.

Mittwoch, den **15. Mai 2019** ist die **Beratungsstelle Pasing** geschlossen.

Freitag, den **31. Mai 2019** ist die **Geschäftsstelle** geschlossen. Die Mietberatung entfällt.

Freitag, den **21. Juni 2019** ist die **Geschäftsstelle** geschlossen. Die Mietberatung entfällt.

Da es immer zu kurzfristigen Änderungen kommen kann, empfiehlt es sich vor einem Besuch einer Beratungsstelle in der Geschäftsstelle anzurufen oder auf unsere Internetseite zu schauen!

Impressum

Herausgeber
MIETER HELFEN MIETERN
Münchner Mieterverein e.V.
Weißenburger Str. 25
81667 München

**Mitarbeiter dieser
Ausgabe/Redaktion**
Ulrike Vatter, Andreas Bohl,
Martin Böhm

Fotos
Ulrike Vatter

Druck und Versand
Druckhaus Fritz König GmbH
81829 München

Erscheinungsweise
4-mal jährlich

Der Bezugspreis ist durch den Mitgliedsbeitrag abgegolten.
Für Nicht-Mitglieder kostet das Einzelheft EUR 0,75.

Mitgliedsausweis 2019

Mit dieser Ausgabe der Mitgliederzeitung erhalten Sie den neuen Mitgliedsausweis 2019. Bitte schneiden Sie das „Kärtchen“ aus (Seite 7 und 8), damit Sie den Ausweis bequem in Ihrem Geldbeutel aufbewahren können und immer dabei haben, wenn Sie eine unserer Beratungsstellen aufsuchen.

Mit Erhalt des neuen Ausweises erlischt die Gültigkeit des Jahresausweises 2018. **Daher bitte nur noch den Ausweis 2019 zur Beratung mitbringen.** In diesem Zusammenhang weisen wir erneut darauf hin, dass in den Abendberatungsstellen grundsätzlich nur der aktuelle Jahresausweis als Berechtigung zur Beratung akzeptiert wird, da die Mitarbeiter dort keinen Zugriff auf unsere EDV-Mitgliederverwaltung haben! Bei Verlust des Ausweises rufen Sie einfach in der Geschäftsstelle an. Wir schicken Ihnen dann einen Ersatzausweis zu uv

Geschäftsstelle

MIETER HELFEN MIETERN
Weißenburger Str. 25, 81667 München
Tel.: (089) 44 48 82 - 0 Fax: 44 48 82 10
info@mhmmuenchen.de
www.mhmmuenchen.de

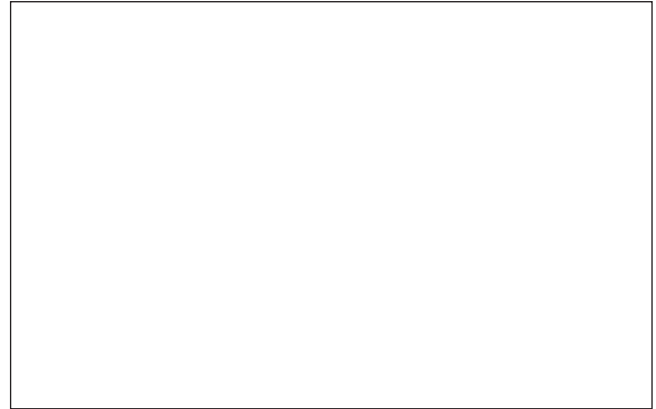
Bürozeiten

Montag – Donnerstag: 8:30 – 12:30 Uhr
14:00 – 17:00 Uhr
Freitag: 8:30 – 14:00 Uhr

Bankverbindung

Postbank München (BLZ 700 100 80) · Kto. 299938804
IBAN: DE72 7001 0080 0299 9388 04 · BIC: PBNKDEFF

MIETER HELFEN MIETERN, Weißenburger Str. 25, 81667 München
Postvertriebsstück, DPAG, Entgelt bezahlt ZKZ 3928



Bitte beachten Sie: Die **Rechtsberatung** findet **nur** in den unten genannten **Beratungsstellen** oder am **Rechts-Telefon** zu den jeweils angegebenen Zeiten statt!
Für die Überprüfung Ihrer **Heiz- und Nebenkostenabrechnung** steht Ihnen die unten genannte **Sonderberatung** (nur nach Terminvereinbarung!) zur Verfügung.

Beratungsstellen

Die Beratung durch Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte findet in diesen Beratungsstellen während der unten angegebenen Zeiten statt – ohne Voranmeldung oder Terminvergabe. Bitte kommen Sie innerhalb dieser Annahmeweiten und bringen Sie unbedingt Mitgliedsausweis, Mietvertrag und alle Unterlagen zu Ihrem Mietverhältnis (zeitlich geordnet) mit! Bei all diesen Stellen kann man auch Mitglied werden und sich sofort beraten lassen.

- **Montag 18:00 – 19:00 Uhr**
Neuhausen, Leonrodstraße 19
im „Werkhaus“, Rgb.
U-Bahn: Rotkreuzplatz
- **Montag 18:00 – 19:00 Uhr**
Haidhausen, Weißenburger Str. 25
S-, U-Bahn: Ostbahnhof
- **Dienstag 18:00 – 19:00 Uhr**
Schwabing, Nikolaiplatz 1 b
in der „Seidlvilla“
U-Bahn: Münchn. Freiheit o. Giselastr.
- **Dienstag 18:00 – 19:00 Uhr**
Giesing, Kolumbusstr. 33
im „Alten- und Servicezentrum“
U-Bahn: Kolumbusplatz
- **Mittwoch 18:00 – 19:00 Uhr**
Pasing, Bäckerstr. 14
im „Alten- und Service-Zentrum“
S-Bahn: Pasing (Ausg. Bahnhofpl.)
- **Mittwoch 18:00 – 19:00 Uhr**
Sendling, Daiserstr. 37
(Ecke Lindenschmitstr.)
im „Alten- und Servicezentrum“
U-Bahn: Implerstraße (Ausg. Oberländerstr.)
- **Donnerstag 18:00 – 19:00 Uhr**
Haidhausen, Weißenburger Str. 25
S-, U-Bahn: Ostbahnhof
- **Freitag 9:00 – 10:00 Uhr**
Haidhausen, Weißenburger Str. 25
S-, U-Bahn: Ostbahnhof

Rechts-Telefon (089) 44 48 82 22

Unter dieser Rufnummer können Sie als Mitglied bei **kleineren** rechtlichen Fragen oder in **dringenden** Fällen zu den nachfolgend genannten Zeiten eine telefonische **Kurzberatung** („Erste Hilfe“) bekommen. Bitte halten Sie dafür Ihre Mitgliedsnummer bereit.

Montag: 10 – 12 Uhr und 14 – 16 Uhr
Mittwoch: 10 – 12 Uhr und 14 – 16 Uhr

Dienstag: 14 – 16 Uhr
Donnerstag: 14 – 16 Uhr

Sonderberatung Heiz- und Nebenkosten

Falls Sie Ärger mit der Heiz- oder Nebenkostenabrechnung haben oder Zweifel bestehen, ob eine Nebenkosten-erhöhung gerechtfertigt ist, erhalten Sie **nach vorheriger telefonischer (089 / 44 48 82 - 0) Terminvereinbarung** einen Sonderberatungstermin tagsüber in der Weißenburger Str. 25. Bringen Sie dazu den Mietvertrag sowie alle Miet- und Abrechnungsunterlagen mit.

(Bitte haben Sie Verständnis, dass wir mit Ihnen einen neuen Termin ausmachen müssen, wenn Sie zum vereinbarten Sonderberatungstermin mehr als 15 Minuten zu spät kommen.)